

Herr Rüdiger Leibold
Ulbrich § Kollegen Rechtsanwälte PartGmbH

11. März 2016

Sehr geehrter Herr Leibold,

. . . vielen Dank für Ihre Briefe vom 29. Februar 2016 und 8. März 2016. Ihrem Brief vom 29. Februar 2016 waren zwei Fotokopien des Briefes meiner Vermieterin vom 20. Februar 2016 beigelegt, nicht aber auch eine Fotokopie der darin erwähnten Hausordnung. Würden Sie mir eine Fotokopie des letzteren Dokumentes bitte auch noch senden, so dass ich es mit der in der Wohnung aufgehängten Hausordnung vergleichen kann?

Zu der Mitteilung meiner Vermieterin möchte ich Folgendes feststellen.

In den einundvierzig Monaten seit meinem Einzug in meinen Wohnraum in diesem Haus habe ich die monatliche Nebenkostenrechnung generell am letzten Sonntag des Monats gezahlt, in dem ich sie erhalten habe. Überweisungsaufträge übermittle ich meiner Bank manchmal elektronisch und manchmal in Papierform. Mehrmals habe ich festgestellt, dass die Ausführung von Überweisungsaufträgen in Papierform einige Tage oder sogar über eine Woche länger gedauert hat als die Ausführung von elektronischen Überweisungsaufträgen. Insbesondere im Januar des letzten Jahres und im Januar dieses Jahres geschah dies mit mehreren meiner Überweisungen an verschiedene Parteien. Meine Zahlungen der in dem Brief meiner Vermieterin vom 20. Februar 2016 erwähnten zwei Posten hatte ich allerdings beide bereits veranlasst bevor sie mir diese Mitteilung in den Briefkasten geworfen hatte, und ich habe mich inzwischen auch davon überzeugt, dass diese Überweisungen ausgeführt worden sind.

Ferner ist hier noch zu erwähnen, dass ich in den Jahren 2013 und 2014 manchmal einen kommunalen Heizkostenzuschuss erhielt und dass meine Vermieterin in dem Zusammenhang schon vor über drei Jahren von dem zuständigen städtischen Sachbearbeiter aufgefordert worden ist, dem Beispiel anderer Vermieter dahingehend zu folgen, dass sie einen pauschalierten, monatlichen Abschlag berechnet und die Summe der Abschlagszahlungen dann in einer jährlichen Heizkostenrechnung verbucht. Schließlich wurde es meiner Vermieterin damals seitens der Stadt - und teilweise aus Rücksicht auf mich - nachgesehen, dass sie es nicht so tun will. Aufgrund des Briefes meiner Vermieterin möchte ich diesen Vorschlag aber hier wiederholen. So zu verfahren würde sowohl meiner Vermieterin und mir Arbeit sparen, und ich wäre dann gerne bereit, die Abschlagszahlung für den aktuellen Monat jeweils zu dessen Beginn mit der Miete zu zahlen.

Ich möchte zu dieser Gelegenheit hier auch noch sagen, dass meine Vermieterin 3,50 Euro pro Monat für die Beheizung der von den Mietern gemeinsam genutzten Wohnungsteile berechnet, tatsächlich aber diese Wohnungsteile meines Wissens schon seit zwölf Monaten nicht mehr von ihr beheizt werden. Darum würde ich um eine Erstattung meiner Zahlungen für dieses Element der Nebenkosten ersuchen wollen. In diesem Zusammenhang ebenso relevant ist zudem die Feststellung, dass die Heizkosten ungewöhnlich hoch sind und möglicherweise auch die Beheizung der nicht vermieteten Zimmer in dieser Wohnung abdecken. Dies ist eine Beobachtung, die mein Mitmieter Herr Daniel Müller schon vor einigen Wochen zu mir geäußert hat. Zur Veranschaulichung dieses Details lege ich eine Fotokopie der sich auf mein sechzehn Quadratmeter großes Zimmer beziehenden Nebenkostenrechnung - in Höhe von 212,87 Euro - für den Monat

Februar 2016 bei. Zusätzlich bemerkenswert ist hier, dass meine Vermieterin mich aufgefordert hat, diese spezifische Nebenkostenrechnung binnen einer Woche zu zahlen.

Hinsichtlich der Aussagen meiner Vermieterin über die Reinlichkeit dieser Wohnung stimme ich Ihrem Gedankengang, der Ihrer vorgeschlagenen Antwort zugrunde liegt, vorbehaltlos zu. Ich komme aus einem heißen Land und habe eine junge Tochter. Hygiene hat eine ganz hohe Priorität für mich, wie auch für meine Familie insgesamt und - darüberhinaus - für meine Landsleute schlechthin. Darum kann ich die Unterstellungen meiner Vermieterin leider nur als den Ausdruck eines ganz krassen Kulturdünkels interpretieren und somit als mutwillig provozierend und diskriminierend ansehen - oder / und andernfalls, oder zusätzlich, als den Versuch einer unaufrichtigen Manipulation der Verhandlungsgrundlagen in ihrem Bestreben, andere Zwecke als ‚Hygiene‘ zu erreichen.

In Bezug auf meine Nutzung dieser Wohnung kann ich mit absolut gutem Gewissen feststellen, dass sie - zu einem großen Teil durch mein Zutun - heute in einem saubereren Zustand ist als zur Zeit meines Einzugs vor über drei Jahren. Auch die in meiner früheren Korrespondenz erwähnte, von der Stadt Würzburg beauftragte Familienhelferin Frau Katharina Ziegler, die mich hier zwischen 2012 und 2015 sehr häufig besucht hat und einige Male auch in meiner Abwesenheit hier gegenwärtig war, könnte dies bestätigen. Keiner der Mieter in dieser Wohnung hat in der Zeit seit meinem Einzug mehr als ich dafür getan, diese Wohnung sauber zu halten. Niemand hat die Hausordnung so gewissenhaft eingehalten wie ich; niemand hat so oft wie ich die Fächer ausgewischt, die Kühlschränke abgetaut, den Herd gereinigt, das Seifenfach der Waschmaschine entschlackt, die Teppiche gesaugt, die Gänge und Treppen gekehrt und gemoppt, die Spüle ausgewaschen, die Fenster geputzt, den Müll entsorgt. Ich bestreite die Behauptungen meiner Vermieterin ganz kategorisch.

Kurz nachdem ich hier eingezogen bin haben eine andere Mieterin und ich viele Stunden ihrer und meiner Zeit dafür investiert, die gemeinsame Küche zu entrümpeln. Unter der Spüle war ein teilweiser verklumpter, mit einer dicken Dreckschicht verkrusteter und stark riechender Haufen von diversen Gegenständen - Stoffreste, Verpackungsmaterialien, angebrochene Flaschen mit unterschiedlichen Inhalten, offensichtlich nicht mehr benötigte und teilweise auch nicht mehr brauchbare, bereits abgeschriebene, und dort einfach zwischen-entsorgte Haushaltsutensilien und Anderes mehr. Es war wirklich ein Graus und auch ein Gesundheitsrisiko, insbesondere natürlich für die Kinder in der Wohnung. Aber niemand fühlte sich verantwortlich dafür. Ich habe die Schutthalde unter der Spüle bereinigt. Und in meinem Zimmer stand ein so offensichtlich und intensiv benutztes und verbrauchtes Sofa, dass meine Tochter und ihre annähernd gleichaltrige Freundin - die Tochter der damaligen, anderen Mieterin - sich vor Ekel nicht darauf setzen wollten. Mit viel diplomatischem Geschick habe ich damals meine Vermieterin dazu überredet, mir diese Schimmelbrutstätte zu verkaufen und sich von einem weiteren, ähnlichen Monstrum in meinem Zimmer anderweitig zu trennen, so dass ich sie diesen unhygienischen Ramsch dann dem Sperrmüll zuführen konnte.

Zu dem von meiner Vermieterin beklagten Zustand des Kühlschranks mag ich hier schließlich noch spezifisch feststellen, dass ich zuletzt ein weiteres Mal - wie auch in früheren Jahren schon mehrmals - mit der Entfrostung befasst war, als das Gerät nach dem Auszug des ehemaligen Mieters Herr Christian Funk aufgrund eines Handwerkerereinsatzes in der Küche einige Tage lang im Korridor stand. Weil der Kühlschrank, um in die Küche zurückgestellt zu werden, vom Strom getrennt werden musste, war dies ein guter Moment, ihn abzutauen, zumal es auch einem Kühlschrank eines älteren Typs, wie eben diesem Kühlschrank, nicht gut tut, sofort nach einem Abschalten und einer Verrückung wieder angeschaltet zu werden. Als ich mit den Lebensmitteln aus dem Kühlschrank auf dem Weg zu der Wohnung meiner Frau war, um sie zunächst in ihrem Kühlschrank zu parken, begegnete mir meine Vermieterin an der Schwelle der Tür, und ich sagte ihr, dass ich gerade den

Kühlschrank abtaue. Daraufhin ging sie zum Kühlschrank und stöpselte ihn wieder ein. Zwei Tage später, um Mitternacht zwischen einem Sonntag und einem Montag, an dem ich mich vor Sonnenaufgang zur Arbeit begeben musste, heftete meine Vermieterin die Anordnung an den Kühlschrank von der ich auch eine Fotokopie diesen Zeilen beifüge.

Dies ist ein Beispiel von vielen Beispielen, das ich von dem Verhalten meiner Vermieterin in den letzten Jahren geben könnte, welches darauf hinausläuft, dass sie auf taktlose und tendentiell zwanghafte Weise ihre Mieter - nicht nur mich, sondern auch Herrn Müller und vor ihm Herrn Funk - unter dem Vorwand der ‚Hygiene‘ bevormundet und gängelt, um sich Aufmerksamkeit zu verschaffen. Dies geschieht immer nach dem Muster, dass meine Vermieterin den Mietern Zettel oder sogar Putzmittel und -utensilien in, auf oder vor die Einrichtungsgegenstände legt, oder sie im Treppenhaus abgefängt und bequengelt, während - wenn gerade jemand im Putzen begriffen war oder ist - sie die Person dann ebenfalls mit Beanstandungen darüber belästigt, weil die Fußmatten nicht richtig zurückgelegt worden sind, das Putzwasser falsch oder zu spät entsorgt war, das Licht im Treppenhaus zu lange gebrannt hat, oder weil die jeweiligen Putzbemühungen in sich selbst nach irgendeinem spontan erdachten, willkürlichen Kriterium geringzuschätzen sind; und wenn meine Vermieterin selbst einmal ein paar von einem ihrer Mieter zurückgelassene Brotkrümel oder Milchtropfen wegkehrt / wegwischt, tut sie das mutwillig auf eine so lautstarke Weise, dass es im ganzen Haus gehört wird, hinterlässt anschließend wiederum Zettel und Putzmittel / Putzutensilien kreuz und quer in der Wohnung, ruft die nachlässigen Mieter deswegen wiederholt auf ihrer Arbeit an und stellt sie wochenlang mit gehässigem Tratsch vor den anderen Nachbarn bloß. Eben dieses Verhalten meiner Vermieterin ist der Grund dafür, dass - in diesem Fall - der Kühlschrank nicht abgetaut wird und dass, generell, sie nicht die Kooperation bekommt, die sie sich wünscht. Denn niemand in diesem Haus will meine Vermieterin in ihrer Irrperspektive bestärken, dass sie mit ihrer Nörgelei und Einmischung, ihren mitternächtlichen Kontrollpatrouillen, und ihrer Gängelei mit allerorts und manchmal fast täglich ausgelegten Zetteln für Sauberkeit im Hause sorgt und vielleicht sogar darum gerechtfertigt ist, sich pausenlos aufzudrängen. Insbesondere kann die Flut der allseits als würdelose Belästigung empfundenen Zetteln meiner Vermieterin nur durch Ignorieren eingedämmt werden.

Um nun einmal das Fazit dieser Zeilen direkt auf das Abtauen des Kühlschranks anzuwenden, möchte ich feststellen, dass die Hausordnung nicht für die Vermieterin eingehalten wird, sondern weil den Mietern selbst an Sauberkeit in ihrem Zuhause gelegen ist. Mit ihrem Mangel an Einsicht in diesen grundsätzlichen Punkt steht meine Vermieterin sich leider selbst im Weg, weil sie sich so unbeliebt macht und Gleichgültigkeit bei ihren Mietern auslöst. Darum möchte ich meiner Vermieterin gerne übermitteln, dass ich, Herr Müller und alle ihre anderen Mieter sie mehr respektieren würden und zugleich auch ihr eigenes Zuhause mehr wertschätzen würden, wenn sich nicht überall und immerfort ihre hier beschriebene Überwachung so deutlich manifestieren würde. Darum erwarte ich von meiner Vermieterin als ein Zeichen des Anstands, und als Geste eines Entgegenkommens, dass sie den derzeit am Kühlschrank haftenden Zettel entfernt und fortan keine solchen Zettel mehr in der Wohnung auslegt. Dann könnten Herr Müller und ich endlich das Gefühl haben, dass wir den Kühlschrank nicht ‚für die Vermieterin‘ abtauen und - generell - den ihm und mir gemeinsamen Haushalt führen, nicht ihren.

Schließlich sind die vorangegangenen Bemerkungen auch noch in den weiteren Zusammenhang der völlig unprovokierten Feindseligkeit und massiven Indiskretionen meiner Vermieterin mir gegenüber in den letzten Monaten zu setzen. Das sehr intensive und negative Interesse meiner Vermieterin an meiner Person bereitet mittlerweile nicht mehr nur mir Unbehagen, sondern auch meiner Tochter, meiner Frau und Herrn Müller. Die Bewohner des zweiten Stocks in diesem Hause betrachten die Vermieterin, und sich selbst untereinander, als Nachbarn und sind um eine freundliche Distanz bemüht, wie es eben ein Gebot des guten Umgangs unter Nachbarn ist. Mehrmals erwähnte meine

Vermieterin allerdings, dass im zweiten Stock eine Wohngemeinschaft besteht. Von mir aus können wir uns untereinander auch als Wohngemeinschaft betrachten. Aber eine Wohngemeinschaft ist keine Reality Show für die Bevölkerung des gesamten Stadtviertels, sondern auch ein Zuhause für alle ihr Zugehörigen, in der sie ihre jeweils eigene Privatsphäre haben; und in einer Wohngemeinschaft werden Haushaltsangelegenheiten nicht von einer Person bestimmt, sondern gemeinsam verhandelt.

Im Lichte dieser weiteren Feststellungen möchte ich vorschlagen, dass Sie in dem Entwurf Ihres Briefes an die gegnerischen Rechtsanwälte die mit ‚Weiterhin möchten wir . . . ‘ und mit ‚Anlässlich dieses Schreibens . . . ‘ beginnenden Absätze mit ungefähr diesem Text ersetzen:

Unser Mandant hat die Nebenkostenrechnungen Ihrer Mandantin seit je her am letzten Sonntag des Monats gezahlt, in dem er sie erhalten hat. In der Vergangenheit hat unser Mandant zeitweise einen kommunalen Zuschuss zu seinen Nebenrechnungen erhalten, und in diesem Zusammenhang wurde Ihre Mandantin schon vor über drei Jahren von dem zuständigen städtischen Sachbearbeiter aufgefordert, einen pauschalierten, monatlichen Abschlag zu berechnen und die Summe der Abschlagszahlungen dann in einer jährlichen Heizkostenrechnung zu verbuchen. Mein Mandant möchte diesen Vorschlag wiederholen und anbieten, den dann vereinbarten Abschlag fortan jeweils zu Beginn jedes Monats mit der Miete zu zahlen. Ferner bittet mein Mandant darum, dass Ihre Mandantin überprüft, ob die Beheizung der gemeinschaftlich genutzten Wohnfläche in den letzten zwölf Monaten tatsächlich erfolgt ist und - insofern als dies nicht der Fall war - die sich darauf beziehende, bereits bezahlte Gaskosten-Pauschale rückzuerstatten.

Anlässlich dieses Schreibens sei Ihre Mandantin auch daran erinnert, dass unser Mandant sich den Auflagen der Hausordnung stets zuverlässig und gewissenhaft nachgekommen ist, sowie - im Besonderen - auch den Kühlschrank ein weiteres Mal abtauen wollte, als er vor einigen Wochen wegen eines Handwerker-Besuches im Korridor stand. Mein Mandant berichtet, dass ihre Mandantin zu jener Gelegenheit das Abtauen des Kühlschranks unterbrochen hat und zwei Tage später, in der Nacht von einem Sonntag auf einen Montag, die auch nun noch am Kühlschrank befindliche Zettel-Aufforderung zum Auftauen des Kühlschranks dort angebracht hat. Hierzu ist festzustellen, dass diese Zettel-Mitteilungen Ihrer Mandantin von den Mietern als aufdringlich und belästigend empfunden werden, weil sie die schon zuvor beklagte Überwachung und Bevormundung manifestieren. Unser Mandant legt großen Wert auf Hygiene, da er aus einem heißen Land kommt und eine junge Tochter hat, möchte aber feststellen, dass ein Haushalt grundsätzlich im eigenen Interesse und nicht im Interesse der Nachbarn geführt wird. Falls Ihre Mandantin sich der Haushaltsgemeinschaft ihrer Mieter zugehörig fühlt, werden diese gewiss bereit sein, einen modus vivendi mit ihr zu verhandeln, aber er kann nicht einseitig diktiert werden. Mein Mandant wird sich nicht darauf einlassen, spezifische Haushaltsvorgänge zu bestimmten Zeiten (zum Beispiel um Mitternacht) oder an bestimmten Tagen (zum Beispiel am Neujahrstag), oder in bestimmten Situationen (zum Beispiel, wenn er mit seiner Tochter zu Abend isst) durchzuführen. Zu dieser Gelegenheit sei hier auch darum gebeten, dass Ihre Mandantin generell von ihrem übermäßigen Interesse an unserem Mandanten und seinen Belangen ablässt.

Ich habe meiner Vermieterin inzwischen schon eine ‚Eingangsbestätigung‘ für Ihren Brief vom 20. Februar 2016 gegeben, von der ich ebenfalls eine Fotokopie beifüge.

Einstweilen danke ich Ihnen wieder bestens für Ihre Aufmerksamkeit und Mühen.

Mit freundlichen Grüßen

Lugo Porada ^{iv}

BITTE DAS
EINFACH NUR
UMGEZIEHT
ABTUNEN. UND
SOLBER WERDEN.
DA DIE URSAHE
DES ANHALTEN-
DEN TROPF-

WASSERS IM
KÜHLSCHROCK
OFFENBAR AUS
DEM TIEFKÜHL-
FACH STAMMT.
AUCH DER STROM
BEDARF IST DA-
DURCH ERHÖHT.
Auf 1/2

Herrn Porada
Strom Heizung

Zählerst.	1.3.16	96601
"	1.2.16	<u>95988</u>
		613

$$613 \cdot 9,23 =$$

56,58

NT-Strom ab 2200

Zählerst.	1.3.16	61194
"	1.2.16	<u>60330</u>
		864

$$864 - 613 = 251 : 2 = 125 \cdot 9,23 = 11.54$$

HT-Strom 24,16

Zählerst.	1.3.16	22994
"	1.2.16	<u>22445</u>
		549

$$549 - 120 = 429 \cdot 24,16 =$$

103,64

171,76

19% MWST

32,63

204,39

1/2 Zählergeb

4,98

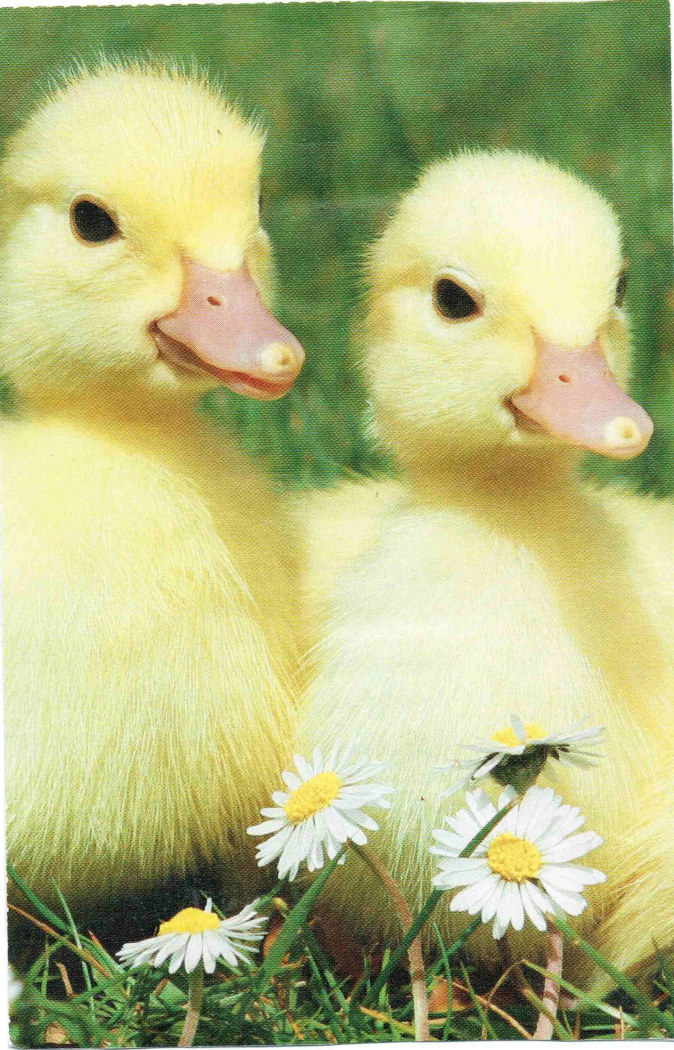
209,37

Gas

3,50

€ 212,87

Bitte innerhalb
einer Woche über-
Weisen!



3. März 2016

Hallo Frau Betz,
vor ein paar Tagen
habe ich einen
Brief von Ihnen in
meinem Briefkasten
vorgefunden. Gerne
will ich Ihnen so
bald wie möglich
auf Ihre Mitteilung
antworten.
Freundliche Grüße,
Lutz Porada